



## Mietzins- und Räumungsklage

Die Benutzung einer Mietwohnung erfolgt in der Regel aufgrund eines schriftlichen Mietvertrages. In einem solchen Mietvertrag sind optimalerweise zumindest die wesentlichen Rechte und Pflichten der Vermieter und Mieter verbindlich festgehalten. Zu den wichtigsten Pflichten des Vermieters gehört es, das Mietobjekt in einem für den vereinbarten Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben und zu erhalten. Festzuhalten ist jedoch bereits hier, dass die laufende Erhaltung des Mietobjektes,

mit der Ausnahme der Behebung von ernsten Schäden am Mietobjekt, in der Regel dem Mieter übertragen wird. Zu den Pflichten des Mieters gehört es also üblicherweise, Erhaltungs- und Wartungsarbeiten selbst durchzuführen bzw. auf eigene Rechnung durchführen zu lassen. Zu den wesentlichsten Verpflichtungen aus dem Mietvertrag zählt jedoch natürlich für den Mieter die rechtzeitige und vollständige Mietzinszahlung. Kommt der Mieter der Zahlungspflicht nicht nach, kann der Vermieter gerichtliche Hilfe in

Anspruch nehmen, in dem er beim zuständigen Bezirksgericht eine Klage auf den ausständigen Mietzins und, sowie dies in aller Regel geschieht, Räumung, also Rückstellung des Mietobjektes einbringt. Zuständig ist jenes Bezirksgericht, in dessen Sprengel das Mietobjekt liegt, für eine Wohnung in Wagna beispielsweise also das Bezirksgericht Leibnitz. In den meisten Fällen wird nicht nur der ausständige Mietzins eingeklagt, sondern eben auch die Räumung begehrt, da Vermieter bei Bestehen des Mietzinsrückstandes die Gefahr sehen, dass sich dieser vergrößern würde. § 1118 ABGB gibt dem Vermieter die

Möglichkeit, das Mietverhältnis, ungeachtet der vereinbarten Vertragsdauer, vorzeitig aufzulösen, wenn etwa ein qualifizierter Mietzinsrückstand besteht. Ein solcher liegt vor, wenn der Mieter trotz gehöriger Mahnung den rückständigen und eingemahnten Mietzins bis zu dem darauffolgenden Zinszahlungstermin nicht vollständig entrichtet hat. Die gehörige Mahnung setzt voraus, dass sie insbesondere dem Schuldner zugeht, den Rückstand ausreichend konkretisiert und dass die Leistung unter Setzung einer angemessenen Nachfrist ernstlich gefordert wird. Sinnvoll ist es also, bereits vor Klageeinbringung den qualifizierten Mietzinsrückstand entsprechend geltend zu machen und einzufordern. Wenngleich dies nicht unabdingbare Voraussetzung ist, kann die Unterlassung doch nachteilige Folgen im Gerichtsverfahren des klagenden Vermieters haben. Es empfiehlt sich daher jedenfalls, sich als Vermieter bei Bestehen eines Mietzinsrückstandes rechtlich beraten zu lassen. Als Mieter hingegen haben Sie allenfalls die Möglichkeit, eine Räumungsklage erfolgreich abzuwehren. Dies etwa dann, wenn ein Mietzinsrückstand tatsächlich nicht besteht oder aber, wenn Sie vor der Klage keine Mahnung und vorherige Aufhebungserklärung erreicht hat. Auch jedem Mieter ist daher dringend zu raten, nach Erhalt einer Mietzins- und Räumungsklage rechtliche Beratung bzw. Hilfe in



Rechtsanwalt  
Dr. Herbert Emberger



## Mietzins- und Räumungsklage

Anspruch zu nehmen. Nach der Klagseinbringung wird dem Mieter vom zuständigen Bezirksgericht die Klage sowie eine Ladung zur sogenannten Vorbreitenden Tagsatzung zugestellt. Wenn der Mieter keinen Rechtsbeistand beauftragt, ist es umso dringender notwendig, dieser Ladung zur Gerichtsverhandlung persönlich Folge zu leisten. Erscheint der beklagte Mieter zur 1. Verhandlung nicht, ergeht gegen ihn ein sogenanntes Versäumungsurteil. Dies bedeutet, dass dem Klagebegehren ohne vorherige Verhandlung in Urteilsform stattge-

geben werden kann und der Mieter damit nach Eintritt der Rechtskraft zur Räumung des Mietobjektes verpflichtet ist! Erscheint der Mieter zur 1. Verhandlung und behauptet er beispielsweise, dass ein Mietzinsrückstand nicht besteht, wird über diese Behauptungen verhandelt und mittels Urteil entschieden. Hat der Mieter tatsächlich seine Zahlungspflicht verletzt, wird dieses regelmäßig auf Zahlung und Räumung lauten. Auch gegen ein solches Urteil steht der unterliegenden Partei selbstverständlich ein Rechtsmittel zur Verfügung. Die Räumungsver-

pflichtung wird erst endgültig wirksam nach Eintritt der Rechtskraft, sobald also kein Rechtsmittel mehr zur Verfügung steht bzw. die Fristen dafür abgelaufen sind. Berücksichtigen Sie diesbezüglich, dass ein solches Gerichtsverfahren durchaus mehrere Monate dauern kann. Auch während dieser Zeit ist der Mieter, sofern er das Mietobjekt benutzt, zur Zahlung verpflichtet!

Selbstverständlich stehe ich für Sie auch in allen Fragen zur Mietzins- und Räumungsklage gerne zur Verfügung!

### **Kostenlose Erstberatung mit Dr. Herbert Emberger**

nach Terminvereinbarung.  
Anmeldung im Markt-  
gemeindeamt Wagna:  
T 03452 82582

 **RECHTSANWALT**  
**DR. HERBERT EMBERGER**

Grazergasse 11, 8430 Leibnitz  
T 03452 74 625 | office@ra-emberger.at  
[www.ra-emberger.at](http://www.ra-emberger.at)